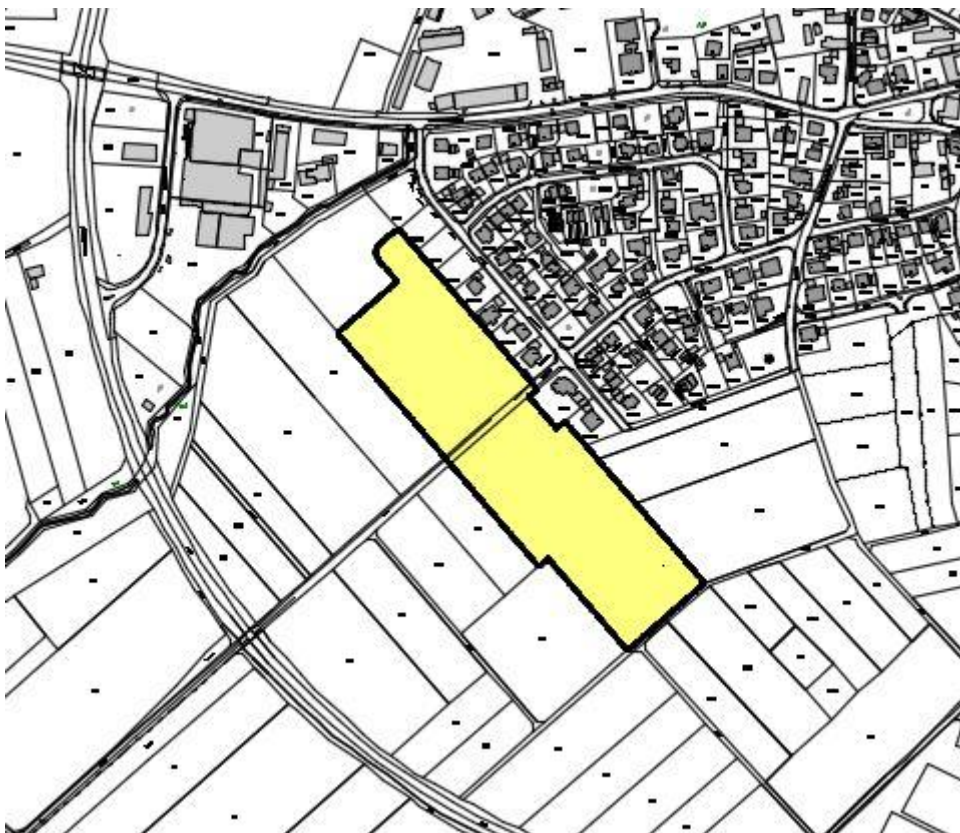




Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ mit integrierter Grünordnung



Begründung

04.11.2019

erarbeitet durch:

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Planverfasser Grünordnung:

Stefan Weidenhammer
Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1
92224 Amberg

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung und Verfahren	3
2.	Lage und Größe des Planungsgebietes	3
B	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2.	Verkehrliche Erschließung	5
C	PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
1.	Ziele der Raumordnung	6
2.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
3.	Gebot der Innenentwicklung, Alternativen	7
4.	Derzeitige Planungsrechtliche Situation	8
D	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	9
1.	Plankonzept und verkehrliche Erschließung	9
2.	Art der baulichen Nutzung	10
3.	Maß der baulichen Nutzung	11
4.	Bauweise / Abstandsflächen	11
5.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
6.	Stellung der Baulichen Anlagen	12
7.	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen	12
8.	Leitungen	12
9.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	12
10.	Freiflächen und Grünordnung	13
11.	Dächer	14
12.	Fassadengestaltung	14
13.	Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen	14
14.	Einfriedungen	15
15.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
16.	Altablagerungen und Altstandorte	16
17.	Denkmalpflege	16
18.	Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	16
19.	Immissionsschutz	17
E	BODENORDNUNG	18
F	RECHTSGRUNDLAGEN	18
G	ANLAGEN	18

A ALLGEMEINES

1. Anlass der Planung und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. hat am 25.07.2019 beschlossen, am südwestlichen Rand des Ortsteils Woffenbach einen Bebauungsplan für ein allgemeines Wohngebiet aufzustellen.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse der Grundstücke ist die Möglichkeit gegeben, die Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern mit den Mitteln der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die weiteren angrenzenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

Auch bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde darf der Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ im § 13b BauGB Verfahren aufgestellt werden. Laut § 13a Abs. 2 Satz 2 muss der Flächennutzungsplan aber im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Neumarkt und am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Woffenbach.

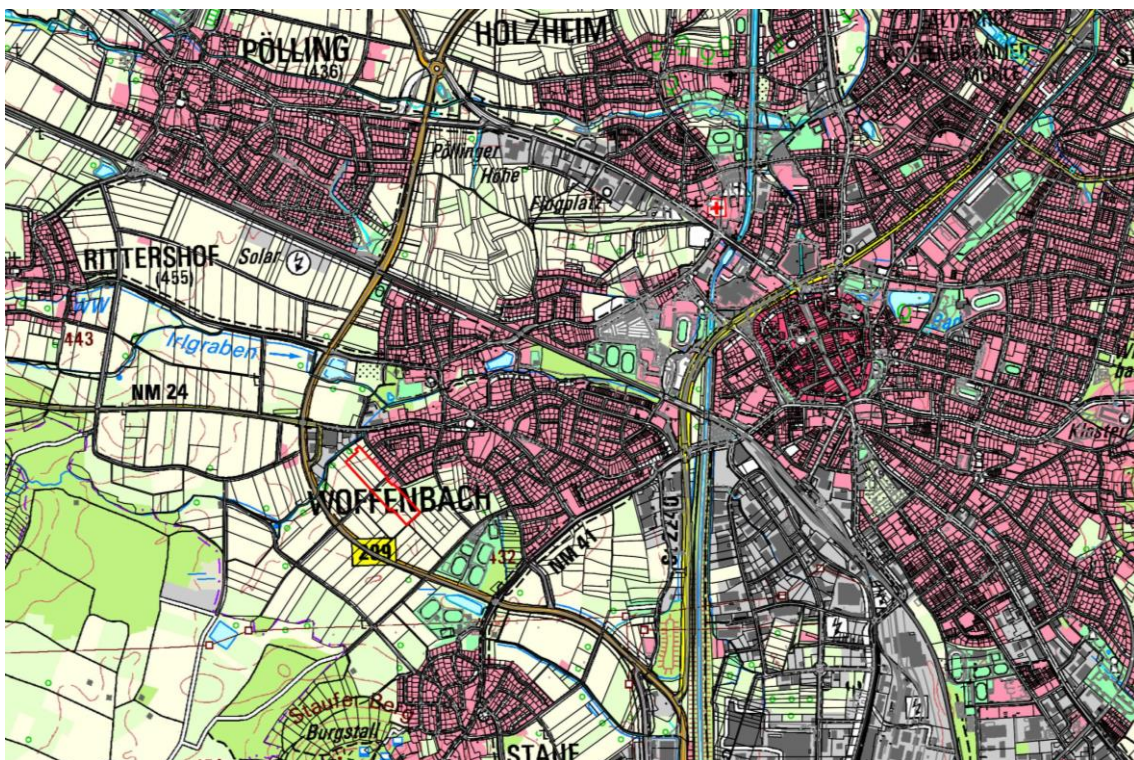


Abb. 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich (Digitale topografische Karte, Bay. Vermessungsverwaltung)

Der Bebauungsplan wird umgrenzt:

- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1694, 1701, 1715; alle in der Gemarkung Woffenbach
- im Westen vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „161 – Erschließung Am Altweihergraben“
- im Norden vom bestehender Wohnbebauung in einem Mischgebiet (Bebauungsplan Altenweiher) mit den Flur-Nrn. 1770, 1770/4, 1770/5, 1770/72, 1770/102, 1770/103, 1770/104, 1770/105, 1770/108, 1770/122, 1770/123, 1770/124 und von landwirtschaftlicher Fläche mit den Flur-Nrn. 1688, 1689, 1690; alle in der Gemarkung Woffenbach
- und im Osten vom Flurweg mit der Flur-Nr. 1687/0; alle in der Gemarkung Woffenbach

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,9 ha und beinhaltet folgende Grundstücke: Flur-Nr. 1691, 1692, 1693 und teilweise die Grundstücke Flur-Nr. 1702, 1716, 1717 und 1718; alle Gemarkung Woffenbach.

Das Verkehrskonzept sieht keine Anschlussmöglichkeiten für spätere Baugebietserweiterungen nach Süden, Osten und Westen vor. Weitere Wohnbauflächen im Süden, Osten und Westen des Plangebietes werden auch langfristig nicht angestrebt. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten befinden sich aktuell auch landwirtschaftliche Flächen, die im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohngebiete dargestellt werden und langfristig als solche erschlossen werden sollen. Aus diesem Grund wird eine Straßenverbindung in diesen zukünftig zu erschließenden Bereich bedacht.

Die Eigenschaft klar abgegrenzter Ortsteile ist städtebaulich ein wichtiges Ziel, dies soll durch einen grünen Ortsrand im Süden, sowie im Osten verdeutlicht werden. Im Westen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Altweihergraben mit einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände fällt im Osten von ca. 435 m ü. NN nach Westen auf ca. 429 m ü. NN ab.

Im Ortsteil Woffenbach besteht Einzelhandel und Dienstleistung vor allem im Zentrum um die Volksschule und den Kindergarten, sowie durch einen Bäcker im Norden an der Wallensteinstraße und einen Getränkemarkt im Süden an der Schloßstraße. Zudem besteht angrenzend im Süden der Fachmarktstandort Freystädter Straße, der unter anderem einen Discounter und Drogerie Markt sowie einen Baumarkt beinhaltet.

Im Ortsteil Woffenbach befinden sich zudem mehrere Kindergärten, ein Bolzplatz, mehrere Spielplätze, das Vereinsgelände des Ball-Spiel-Club Woffenbach 1950 e.V., die freiwillige Feuerwehr Woffenbach, die Lebenshilfe Neumarkt e.V., das BRK Seniorenzentrum Woffenbach sowie mehrere Gasthöfe.

2. Verkehrliche Erschließung

MIV

Das künftige Wohngebiet ist mit dem restlichen Ortsteil Woffenbach über die Straße Flurstraße verbunden.

Das Baugebiet wird mit einer Verbindung zur Straße Flurstraße und Am Letten sowie voraussichtlich durch eine neue Straße im Gebiet „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ verkehrlich erschlossen.

Im südlichen Teil wird eine Stichstraße mit Wendehammer die Grundstücke erschließen. Der Wendehammer wird zusätzlich eine Verbindung in das, im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellte, nordöstlich liegende Gebiet aufweisen.

ÖPNV

An das Netz des ÖPNV ist das Plangebiet durch das städtische Busliniennetz der SWN (Stadtwerke Neumarkt) angeschlossen. Im Ortsteil Woffenbach befinden sich mehrere Haltestellen. Die nächste Haltestelle ist Am Letten (Linie 570) an der Kreuzung Flurstraße und Am Letten.

Radverkehr

Im gesamten Wohngebiet und im Westen des Ortsteils Woffenbach ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Damit sind keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr erforderlich. Am südöstlichen Rand ist das Baugebiet für Radfahrer und Fußgänger zum bestehenden Grünweg hin durchlässig.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind im übergeordneten Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Die aktuelle LEP Teilfortschreibung ist am 01. März 2018 in Kraft getreten.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist im LEP innerhalb der Region Regensburg als Oberzentrum dargestellt.

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist damit grundsätzlich als geeigneter Standort für ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung anzusehen.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung der Regierung der Oberpfalz aus dem Jahre 2004 vor. Dieser stellt den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für einen Teilbereich im Norden wurde im Januar 2019 eine Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam. Diese Änderung stellt ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet dar, sowie am südlichen Rand „Pflanzung und Pflege von Gehölzen entlang von Siedlungsrändern“.

Das Vorhaben kann demnach nicht umfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan aber als § 13b BauGB Verfahren entwickelt werden soll, bedarf es i.V.m. § 13a Abs. 2 Nummer 2 BauGB nur einer Berichtigung des Flächennutzungsplans.

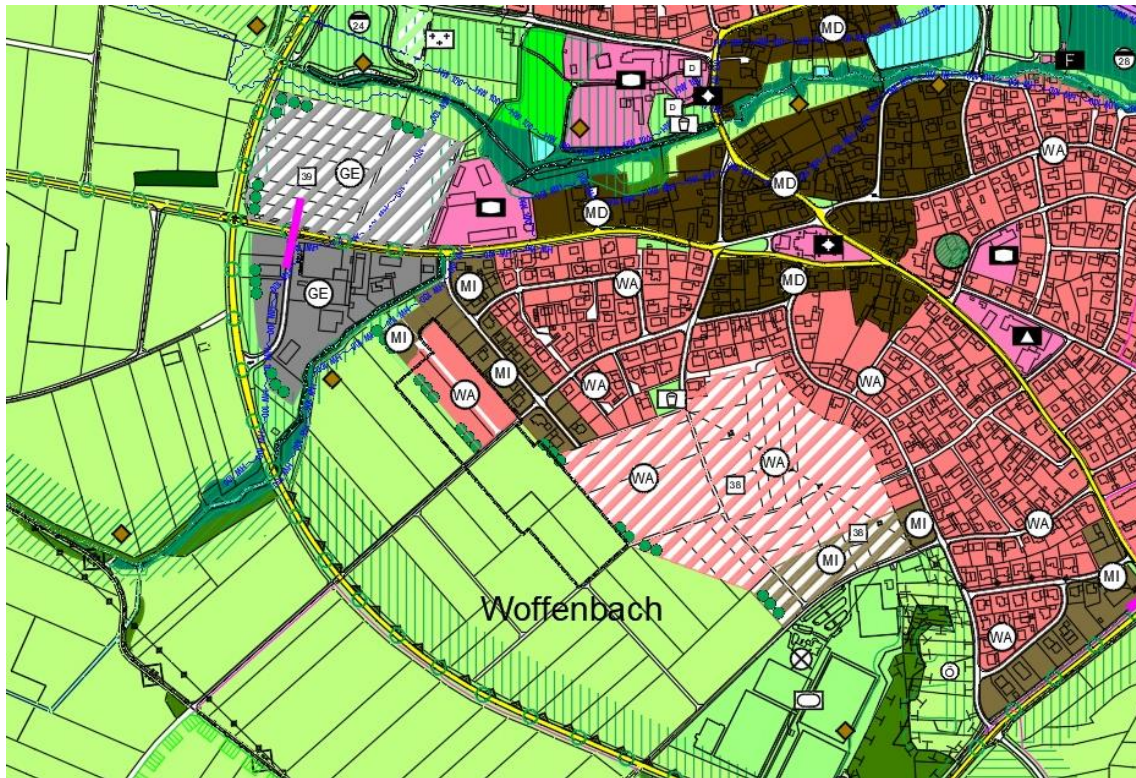


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt i.d.OPf. im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162

3. Gebot der Innenentwicklung, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist als besonders hoch einzuschätzen. Die Nachfrage nach geeigneten Parzellen, die finanzierbar sind, ist seit einigen Jahren sehr hoch und steigt stetig. Dementsprechend wird von der Politik und den Medien dieses Problem immer wieder aufgegriffen und die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gefordert.

Grund für die steigende Nachfrage ist die positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen, da die Zuwanderung von Einwohnern der natürlichen, durch den demographischen Wandel negativen, Bevölkerungsentwicklung entgegenwirkt. Somit werden in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. auch zukünftig Flächen für das Wohnen und Arbeiten benötigt.

Um den Bedarf zukünftig abschätzen zu können und um frühzeitig benötigte Flächen auszuweisen wurden Bedarfsanalysen angefertigt. Diese betrachten die zukünftige Einwohnerzahl und Zusammensetzung und leiten anhand dieser Daten den Bedarf an Wohnbauflächen ab. Dabei werden Eigentümerbefragungen berücksichtigt, die

auf eine geringe Entwickelbarkeit von Flächen hindeuten. Ergebnis dieser Prognosen ist ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen in der Zukunft.

Die Konkurrenzsituation mit den umliegenden Kommunen ist sehr hoch. Viele Bauwillige sind in den vergangenen Jahren schon nach Berg, Pilsach, Mühlhausen und Deining abgewandert, da es der Stadt Neumarkt nicht möglich war geeignete und preislich konkurrenzfähige Flächen im Stadtgebiet anzubieten.

Das aktuelle Angebot an städtischen Wohnbauflächen ist als gering einzustufen. Die wenigen, erschlossenen, unbebaute Wohnbauparzellen in städtischer Hand, werden teilweise auch als Tauschflächen benötigt, wenn andere Entwicklungen im Stadtgebiet im Rahmen des Flächennutzungsplans umgesetzt werden sollen. Weiterhin sind viele Baulücken für Wohngebäude in privater Hand und somit nicht zu entwickeln.

4. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war bisher noch nicht überplant. Der Planungsbereich gehört derzeit noch zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan „Altenweiher“ und der Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ an das Plangebiet an.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept und verkehrliche Erschließung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Schaffung von Wohnraum.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der Straße Flurstraße. Der nordwestliche Teil des Wohngebiets wird zudem durch die nördliche Zufahrt aus dem Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ erschlossen. Zusätzlich ist eine Stichstraße von der Flurstraße aus in Richtung Südosten mit einem Wendehammer vorgesehen. Vom Wendehammer aus wird zusätzlich eine Möglichkeit der Anbindung an das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet freigehalten.

Die Straßenerschließung richtet sich nach der abwassermäßigen Erschließung und der Verlegung des Kanals, die sich am relativ geringen Gefälle orientieren muss und somit einen geraden Verlauf der Straße zur Folge hat.

Die Breite des Geltungsbereichs lässt eine Entwicklung von insgesamt drei Reihen von Baugrundstücken zu. Die effektivste Erschließung besteht deshalb aus einer Haupteerschließung durch eine breite öffentliche Straße mit Stellplätzen und Grünflächen. Zur Erschließung der in der vordersten Reihe am Ortsrand gelegenen Grundstücke werden Eigentümerwege entwickelt.

Durch diese Gliederung entstehen 30 Bauplätze für Einzelhäuser, 14 Bauplätze für Doppelhäuser, vier Bauplätze für Kettenhäuser und vier Bauplätze für Mehrfamilienhäuser.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Neumarkt ist besonders bei jungen Familien als sehr hoch einzuschätzen. Die Grundstücke haben deshalb für diese Zielgruppe eine Bandbreite an geeigneten Größen zwischen 270 m² und bis zu 900 m². Die Parzellen für Einfamilienhäuser bewegen sich – auch der Lage am künftigen Ortsrand geschuldet – im Bereich von 500 – 750 m² Grundstücksgröße.

Die Baufenster 16 bis 19, 22, 27, 29, 31, 23, 36, 38, 41, 44, 47, 50, 52 sind so ausgerichtet, dass ein Großteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Ortsrand liegt, damit eine Bepflanzung auf privater Fläche die Ortsrandeingrünung auf öffentlicher Fläche verstärkt. Die weiteren Baufenster wurden so ausgerichtet, dass die privaten Flächen möglichst wenig verschattet werden. Die privaten Gärten haben möglichst eine Süd-Ausrichtung. Die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes streben eine aufgelockerte Bebauung vor allem mit Einzel- und Doppelhäusern an, um den Charakter der Bebauung im Ortsteil Woffenbach aufzunehmen. Zudem weisen Teile der Wohngebiete einen dichter bebauten Charakter auf, um vor allem den Bedarf an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalten, durch Mehrfamilienhäuser, zu decken.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs ist weitestgehend auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser soll der ruhende Verkehr in Tiefgaragen abgewickelt werden. Des Weiteren sind auf der nördlichen Seite entlang der Erschließungsstraßen teilweise baumüberstandene, öffentliche Stellplätze vorgesehen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Mit der Festsetzung des öffentlichen Fußweges, soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Individualverkehr, vor allem in Richtung des Landwirtschaftsweges auf Grundstück Flurnummer 1706; Gemarkung Woffenbach im Westen gewährleistet werden, sowie eine Verbindung nach Nordosten in das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet gewährleistet werden.

Der Fußweg, der das Baugebiet „Altenweiher“ im Süden begrenzt, endet derzeit an der Straße „ Am Letten“. Um in Zukunft eine Möglichkeit für eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet dorthin offen zu halten, ist zwischen Parzelle 12 und 13 ein mindestens 2,5 m breiter Streifen für eine weitere Fußwegeverbindung vorgesehen.

Zur Begrünung des Wohngebiets werden Bäume entlang der öffentlichen Straßen festgesetzt. Zur Ortsrandgestaltung sind Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern in einem Korridor von ca. 9 Metern vorgesehen.

Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sich am Bebauungsplan „024 - Altenweiher“ und sieht eine Straßenraumbreite von insgesamt ca. 9,2 m vor. Die Aufteilung des Straßenraums weicht vom angrenzenden Gebiet ab, um eine effektive abwassermäßige und verkehrliche Erschließung zu ermöglichen, die zugleich die Belange des Fußverkehrs, des ruhenden Verkehrs sowie Flächen für Begrünungsmaßnahmen berücksichtigt. Ein einseitiger 2 m breiter Gehweg der durch einen teilweise baumüberstellten Parkstreifen von 2,2 m Breite für Längsparker auf der Nordseite der Straße, sichert die Fußgängerfreundlichkeit und unterstreicht den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes. Für den Auto- und Radverkehr verbleiben somit 5 m Fahrbahnbreite.

Im Verfahren wurden Bedenken geäußert, der Querschnitt hindere eine ordnungsgemäßen Verkehrsfluss. Sollte wider Erwarten bei einer Evaluierung der Situation des fließenden Verkehrs Handlungsbedarf festgestellt werden, wird geprüft, ob ein einseitiges Parkverbot dem gegebenenfalls dann festgestellten Problem Abhilfe schaffen kann.

2. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Dieses dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet werden eine GRZ von 0,3 auf den Grundstücken der Einfamilienhäuser auf den Parzellen: 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 41, 44, 47, 50, 51 und 52 und eine GRZ von 0,4 auf den Parzellen der Mehrfamilien- und Doppelhäuser, also auf den Grundstücken: 1, 2, 7, 8, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48 und 49 sowie eine GFZ von 0,5 im gesamten Gebiet festgesetzt. Die Werte bleiben innerhalb der Grenzen des § 17 BauNVO. Dadurch wird eine Durchsetzung des Baugebietes mit begrünten Flächen gewährleistet. Zudem bleibt die insgesamt festgesetzte Grundfläche unter 10.000 m², was laut § 13b BauGB Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens im Außenbereich ist.

Um flächensparend zu planen, wird die Grundfläche der Tiefgaragen, die unter den Mehrfamilienhäusern entwickelt werden sollen, zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs nicht zur Grundfläche gezählt werden, um hier den Handlungsspielraum noch möglichst groß zu halten.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Woffenbach. Am Ortsrand auf den Parzellen 16, 17, 18, 19, 22, 31, 32, 36, 38, 41, 44, 47, 50 und 52 wird ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (I+D) festgesetzt um einen harmonischen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erzeugen.

4. Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Dies richtet sich nach der Lage, Größe und Geometrie der jeweiligen Grundstücke. Innerhalb der Baufenster ergibt sich ein gewisser Spielraum zur Positionierung der Hauptgebäude auch hinsichtlich ihrer Orientierung zur Südrichtung.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind keine gesonderten Festsetzungen notwendig. Die einzuhaltenden Abstandsflächen ermitteln sich nach Art. 6 BayBO. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen sollen negative Auswirkungen wie etwa eine unzumutbare Verschattung der Nachbargrundstücke vermieden werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangraphisch festgesetzt. Die Baugrenzen stellen sicher, dass nicht in Bereichen gebaut wird, in denen aus städtebaulichen Gründen keine Bebauung von Hauptgebäuden erfolgen soll.

Durch die festgesetzten GRZ im Gebiet kann man von einer insgesamt überbauten Grundfläche von maximal 9.467 m² rechnen.

6. Stellung der Baulichen Anlagen

Die Gebäude sind vorzugsweise mit der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Hauptfistrichtung herzustellen. Alternativ kann die Hauptfistrichtung auch senkrecht hierzu gewählt werden. Die Hauptfistrichtung der Gebäude ist parallel zur Längsseite der Gebäude herzustellen. Damit wird das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten, ausgeschlossen und eine regionstypische Bauweise erzeugt.

Die festgesetzte Hauptfistrichtung richtet sich nach der Topographie und nach den Dachausrichtungen des angrenzenden Gebiets des Bebauungsplan „024 - Altenweiher“, so dass sich auch aus der Ferne eine homogene Dachlandschaft zeigt.

7. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Pro Mehrfamilienhaus bis zu acht Wohnungen. Dies bewahrt den Charakter der Bebauung im Ortsteil Woffenbach, bietet aber Spielraum, um dringend benötigten Wohnraum für Familien und Ein- und Zweipersonenhaushalte zu entwickeln.

8. Leitungen

Hinsichtlich der Telefon- und Versorgungsleitungen wird aus städtebaulich gestaltenden Gründen bestimmt, dass diese unterirdisch zu verlegen sind. In den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausreichende Räume für die Verlegung aller Infrastruktursparten zur Verfügung gestellt. Da die Erschließung des Plangebietes noch aussteht, kann dies im Vorfeld berücksichtigt werden.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser begründen sich aus den Bodenverhältnissen und aus der Topographie im Plangebiet.

Das Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanälen gesammelt und in das Kanalnetz an der Straße Am Letten zugeführt.

Das Regenwasser wird über Regenwasserkanäle einem Regenrückhaltebecken zugeführt, das im Bereich des Bebauungsplans „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ entwickelt werden wird und parallel zum Gewässer Altweihergraben liegen wird. Mit der Festsetzung zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswasser wird sichergestellt, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung von den Baugrundstücken erfolgt. Bestandteil der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken an

die öffentlichen Kanäle. Die Niederschlagswasserbeseitigung bedarf in jedem Fall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für PKW-Stellplätze und untergeordnete Verkehrsflächen wird festgesetzt, dass diese mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Dabei sind Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes zu berücksichtigen. Um für Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität die Barrierefreiheit zu gewährleisten, sind für behindertengerechte Stellplätze Ausnahmen möglich.

Aus Gründen des Bodenschutzes wird klarstellend festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im nordwestlichen Bereich mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Die Kellergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringung von Grund- und Quellwasser zu schützen.

10. Freiflächen und Grünordnung

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg, ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgegeben. Durch die Pflanzgebote in Kombination mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 im Wohngebiet werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geringgehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht.

Der Ortsrand im Südwesten und Südosten wird auf einer 12 m breiten öffentlichen Grünfläche durch Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie Anlage arten- und blütenreicher Säume neugestaltet und eingegrünt. Der neugestaltete Ortsrand setzt sich zusammen aus einem 9 m breiten, lockeren Gehölzgürtel aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern autochthoner Herkunft sowie einem 3 m breiten Saum artenreicher Blumenwiesen aus standortgerechtem Regio-Saatgut autochthoner Herkunft. Lesesteinhaufen aus bauseits anfallenden Steinen dienen als Habitatelemente für Tiere und zur Abgrenzung des Gehölzsaumes gegen die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.

Die Durchgrünung des Wohngebiets auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraßen erfolgt durch Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung sowie Ansaat mit geeignetem standortgerechtem Saatgut bzw. Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Stauden.

Die Gestaltung der privaten Gärten soll möglichst landschaftsgerecht mit regionaltypischen Gehölzen erfolgen. Für Baumpflanzungen werden ausschließlich heimische, standortgerechte und regionaltypische Baumarten, einschließlich Obstbäumen, verwendet. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Auch bei den Strauchpflanzungen sollen heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen.

Exotische oder bizarr geformte Gehölze tragen ebenso wie unbepflanzte Steingärten weder zu einem harmonischen, naturnahen Ortsbild noch zur Sicherung der Artenvielfalt bei und sind insofern unerwünscht.

11. Dächer

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Die regionstypische Bauweise im städtisch geprägten Ortsteil Woffenbach soll durch symmetrische Satteldächer und der Dacheindeckung mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Ziegeln gesichert werden. Auch weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten begründen sich über das gestalterische Erscheinungsbild an diesem Standort: Die zulässige Dachneigung im Gebietsinneren (Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 51 und 52) beträgt 24° - 33° , der maximale Kniestock beträgt 0,5 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximale 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

Auf den Parzellen 1, 2, 28 und 30 darf die Dachneigung 24° - 42° betragen.

Bei allen Parzellen kann alternativ auch nachfolgende Regelung gewählt werden.

Die zulässige Dachneigung für die Parzellen 16, 17, 18, 19, 22, 31, 32, 36, 38, 41, 44, 47, 50 und 52 beträgt 24° - 42° , der maximale Kniestock beträgt 0,75 m gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, der Dachvorsprung an der Traufe darf maximal 0,60 m und am Ortgang max. 0,40 m betragen.

12. Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung begründen sich daraus, dass ein Mindestmaß an gestalterischer Gemeinsamkeit der Gebäude innerhalb des Baugebietes sichergestellt wird, da Material und Farbe der Gebäude den öffentlichen Raum prägen. Daher sollen Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz ausgeführt werden. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Um den Einsatz der Stadt Neumarkt für den Schutz des Klimas und die Umwelt deutlich zu machen, wird von den Bauwilligen erwartet, dass sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen und demnach solare Brauchwassererwärmungsanlagen in ihre Häuser einbauen.

13. Garagen, Stellplätze, Stauräume und Nebenanlagen

Hinsichtlich der Garagen wird festgesetzt, dass sie sich in Dachform und -eindeckung dem Hauptgebäude anzugleichen haben um eine ortsbildtypische Bebauung zu sichern. Sollte eine Garage als Flachdach ausgeführt werden, ist es zur Ver-

besserung des Mikroklimas extensiv zu begrünen. Bei Grenzgaragen ist für ein einheitliches Erscheinungsbild die Dachneigung mit den Nachbarn abzustimmen.

Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 6 m herzustellen, der nicht von Einfriedungen oder sonstigen Hindernissen beschränkt werden darf, um auch einen Stellplatz für Besucher zu gewährleisten.

Als Nebenanlage dürfen Wintergärten bis zu einer Bautiefe von 2 m errichtet werden und dabei die Baugrenzen überschreiten. Dies ermöglicht, die Hauptbaukörper durch transparente Teile bei Bedarf über die vorgegebene überbaubare Fläche hinaus nutzen zu können. Es müssen dabei jedoch sowohl die erforderliche Abstandsfläche, die Vorgartensatzung und die GRZ eingehalten werden.

14. Einfriedungen

Die Regelungen zu den Einfriedungen weichen von den Bestimmungen der BayBO hinsichtlich der Höhe ab, übernehmen jedoch die Regelungen aus anderen Wohngebieten in Neumarkt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur offene Einfriedungen und bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Gehsteigoberkante zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass Mauern oder Zäune nur ohne Sockel ausgeführt werden dürfen, sodass eine entsprechende Sichtdurchlässigkeit gegeben und der ungehinderte Einblick in angrenzende Verkehrswege gewährleistet ist. Die Bauteile sind weiterhin so zu wählen, dass eine Durchlässigkeit insbesondere für Kleintiere gewährleistet ist.

15. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Pflicht zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits erfolgt oder zulässig. Deshalb besteht für den Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ mit einer zulässigen überbauten Grundfläche von 9.467 m² Größe kein Ausgleichsbedarf.

Der in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan sieht umfassende geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung des Wohngebietes sowie zur Gestaltung des Ortsrandes auf öffentlichen Grünflächen vor. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung erforderlich.

16. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen kartiert oder bekannt.

17. Denkmalpflege

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale in der Nähe des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

18. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für den Bebauungsplan „162 – Am Altweihergraben“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (KNIPFER 2019), die der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt ist. Mit Ausnahme der Feldlerche sind Vorkommen der relevanten Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen und aufgrund der fehlenden Habitate auch nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 festgesetzt. Die Maßnahmen werden durchgeführt auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 530, Gemarkung und Gemeinde Berggau, das die Stadt Neumarkt i.d.OPf. aus ihrem Eigentum bereitstellt. Festgesetzt wird eine zweischürige Mahd nicht vor Anfang Juni nach der Brut der Feldlerche und ab Mitte September. Die CEF-Maßnahmen werden anteilig auf einer festgesetzten und bereits hergestellten Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „145 – Gewerbegebiet Stauf Süd II“ durchgeführt. Die konkrete Durchführung von Mahd bzw. Pflege ist dabei an die speziellen örtlichen Bedürfnisse der Feldlerche anzupassen. Die Maßnahmen sind in Karte: Planexterne CEF-Maßnahmen im Anhang dargestellt.

Für die relevanten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV a) und b) FFH-Richtlinie und die relevanten europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. In der vorliegenden Unterlage zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde belegt, dass

hinsichtlich des Schädigungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird, hinsichtlich des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert wird und das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1, 3 und 5 BNatSchG) weder bei der Nutzung des Wohngebiets noch im Zusammenhang mit baubedingten Zerstörungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschlägig ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche durchgeführt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Vorhabens nicht erforderlich.

19. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen ein, die von der im Umfeld befindlichen Bundesstraße B 299 und von den Gewerbebetrieben im Westen hervorgerufen werden.

Verkehrslärm:

Die B 299 befindet sich in einem Abstand von ca. 230 m zum nächstgelegenen Bau- fenster. Aufgrund des vorhandenen Abstandes werden keine unzumutbaren Immissionen durch Lärm erwartet. In Tabelle 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städte- bau) sind für einige Arten von Verkehrswegen beispielhaft Abstände angegeben, die bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) ungefähr erforderlich sind, um bestimmte Beurteilungspegel nachts nicht zu überschreiten. Für die Einhal- tung des für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswertes in Höhe von 45 dB ist bei Landesstraßen ein Abstand von ungefähr 150 m angegeben.

Trotzdem wir aus Sicht des Immissionsschutzes der Hinweis gegeben, dass Schlaf- räume auf der der zur Bundesstraße abgewandten Seite angeordnet werden sollten. Ansonsten wird passiver Schallschutz z.B. durch Schallschutzfenster empfohlen. Für Schlafräume, in denen eine Stoßlüftung nicht möglich ist, sind geeignete Lüftungs- einrichtungen in der Fassade erforderlich.

Lärm-Emissionen der Gewerbebetriebe:

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „148 – Am Alten- weihergraben“ gab es eine Schalltechnische Untersuchung. Die zur Folge hatte, dass im Norden ein Mischgebiet statt eines Wohngebietes festgesetzt wurde. Diese Unter- suchung war auch Grundlage für die Abgrenzung zwischen den Bebauungsplänen „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ und „162 – Am Altweihergraben“, sodass hier mit keinen erhöhten Werten gerechnet werden kann.

Geruchs- und Staubimmissionen:

Das neue Baugebiet wird in einen bislang landwirtschaftlich genutzten Bereich hinein geplant. Es ist deshalb mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung zu rechnen.

E BODENORDNUNG

Die öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind auf Grundlage des Bebauungsplanes im Eigentum der Stadt zu behalten und herzustellen.

F RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Raumordnungsverordnung (ROV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV)
- 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Bayerisches Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

G ANLAGEN

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „161 – Erschließung Am Altweihergraben“ und „162 – Am Altweihergraben“ (Knipfer 2019). Im Auftrag des Landschaftsarchitekturbüros Weidenhammer, Amberg

Karte: Planexterne CEF-Maßnahmen, Flur-Nr. 530, Gemarkung und Gemeinde Berggau